



Vraagprijs

€ 475.000,- k.k.

Ohé En Laak

Walburgisstraat 7



Michel Makelaardij Echt

Gelrestraat 67

6101 EV ECHT

0475-470221



vraagprijs

€ 475.000,- k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	269 m ²
Perceeloppervlakte	1140 m ²
Inhoud	1282 m ³
Tuinoppervlakte	825 m ²
Kamers	10
Slaapkamers	4

Bouwjaar	1880
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	1994
Overige inpandige ruimte	69 m ²
Externe bergruimte	-



Walburgisstraat 7 Ohé En Laak

Is het altijd je droom geweest om in een boerenwoning vrij en landelijk te wonen? Walburgisstraat 7 in Ohé en Laak kan die droom verwezenlijken! Deze zeer ruime en gemoderniseerde (deels tot casco afwerkingsniveau) boerenwoning is gebouwd op een perceel van ca. 1.140 m². De op het zuiden georiënteerde tuin is ca. 75 meter diep en gemiddeld ca. 11 m breed. Ideaal dus voor het houden van kleinvee.

De woning biedt heel veel ruimte en is grotendeels gemoderniseerd. Een deel van de modernisering is tot op casco niveau voltooid. De betreffende ruimtes hoeven enkel naar eigen smaak en keuze afgewerkt te worden. Een gelijkvloerse indeling of eventuele dubbele (aanleun-)bewoning behoort tot de mogelijkheden. De aan de rechterzijde tegen de woning gebouwde schuur biedt vele mogelijkheden voor hobby, voor opslag, misschien werk-aan-huis en/of het inrichten van een werkplaats. Kers op de taart zijn het relatief goede isolatiepakket en de aanwezigheid van maar liefst 26 stuks zonnepanelen, met als groene energielabel C.

De woning past perfect in het plaatje van de mooie rustige en landelijke locatie. Een locatie die gemakkelijk en snel bereikbaar is. Je zit namelijk binnen enkele minuten op de A2. Voorzieningen zoals winkels en scholen zijn te vinden in Echt en in Maasbracht, beide centra zijn binnen vijf à tien autominuten bereikbaar.



BEGANE GROND

VOORHUIS: CASCO AFWERKINGSNIVEAU

-- Entree -- voorkamer van ca. 4,45 m x 4,35 m -- kantoor/hobbyruimte van ca. 4,45 m x 3,37 m -- zeer royale woonkamer van ca. 9,35 m x 3,90 m -- royale beoogde keuken van ca. 4,40 m x 3,25 m -- portaal met toegang tot de voorbereide begane grond badkamer, hier is alle leidingwerk aanwezig, enkel het sanitair hoeft nog geplaatst te worden -- separaat toilet -- in de nieuw aangelegde betonvloeren is leidingwerk voor vloerverwarming aangebracht -- kozijnen aan de voorzijde zijn recent nieuw geplaatst --

ACHTERHUIS

-- Ruime leefkeuken aan de tuinzijde van ca. 5,35 m x 4,15 m, voorzien van een nette en complete keukenopstelling, welke voorzien is van een 6-pits fornuis met een afzuigkap en een vaatwasser -- bijkeuken met witgoedaansluitingen en voorbereidingen voor het plaatsen van een warmtepomp --

EERSTE VERDIEPING

-- Twee royale en lichte slaapkamers aan de voorzijde, beiden met een formaat van ca. 17 m² -- grote halfweg de verdieping gelegen derde slaapkamer van ca. 6,00 m x 4,70/ 3,10 m, twee Velux dakvensters zorgen hier voor een fijne daglichttoetreding -- slaapkamer 4: achterzijde en ca. 4,30 m x 3,80 m groot -- bergruimte -- grote werkkamer van ca. 5,15 m x 4,60 m (met eveneens een Velux dakvenster) -- nette, grote en complete badkamer met een douche, een dubbele wastafel, een toilet en elektrische vloerverwarming --

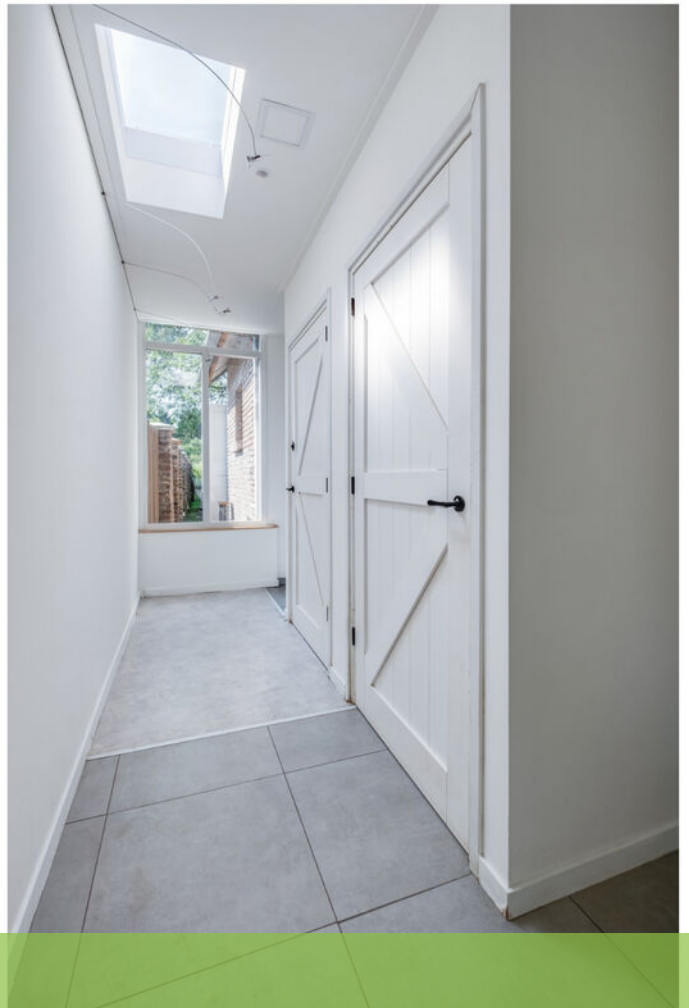
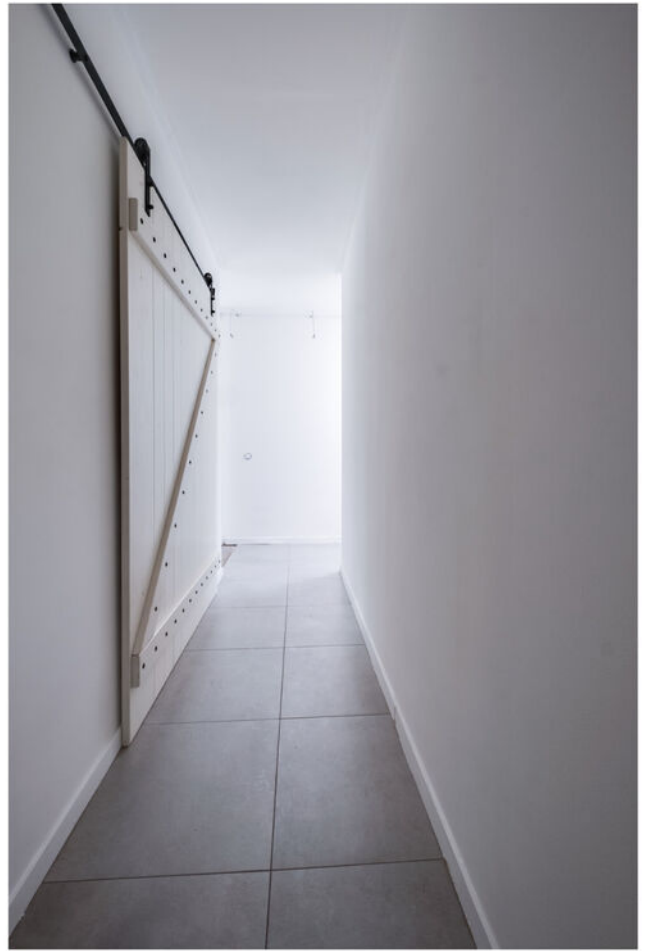


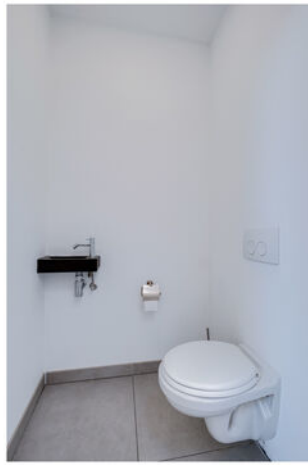
BUITENOM

-- Naast de woning gelegen L-vormige schuur van ca. 8,95 m x 7,00/ 3,90 m -- tuinberging met vloering van ca. 14 m² -- de ca. 75 meter diepe achtertuin is relatief vrij gelegen en gesitueerd op het zuiden -- mooi vrij uitzicht aan de voorzijde, met zicht richting de Maas --

ALGEMEEN

- UNIEK BOERENWOONHUIS
- ZEER VEEL BINNENRUIMTE
- VEEL MOGELIJKHEDEN VOOR GEBRUIK EN BEWONING
- GOEDDEELS GEMODERNISEERD, DEELS TOT CASCO-NIVEAU
- IDEAAL VOOR TUIN- EN BUITENLIEFHEBBERS
- GROOT PERCEEL (CA. 1.140 M²)
- RUIME AANGEBOUWDE SCHUUR/ GARAGE
- 28 STUKS ZONNEPANELEN
- FRAAIE, RUSTIGE EN LANDELIJKE LOCATIE
- VRIJ UITZICHT AAN DE VOORZIJDE
- GROEN ENERGIELABEL C
- GOEDE BEREIKBAARHEID









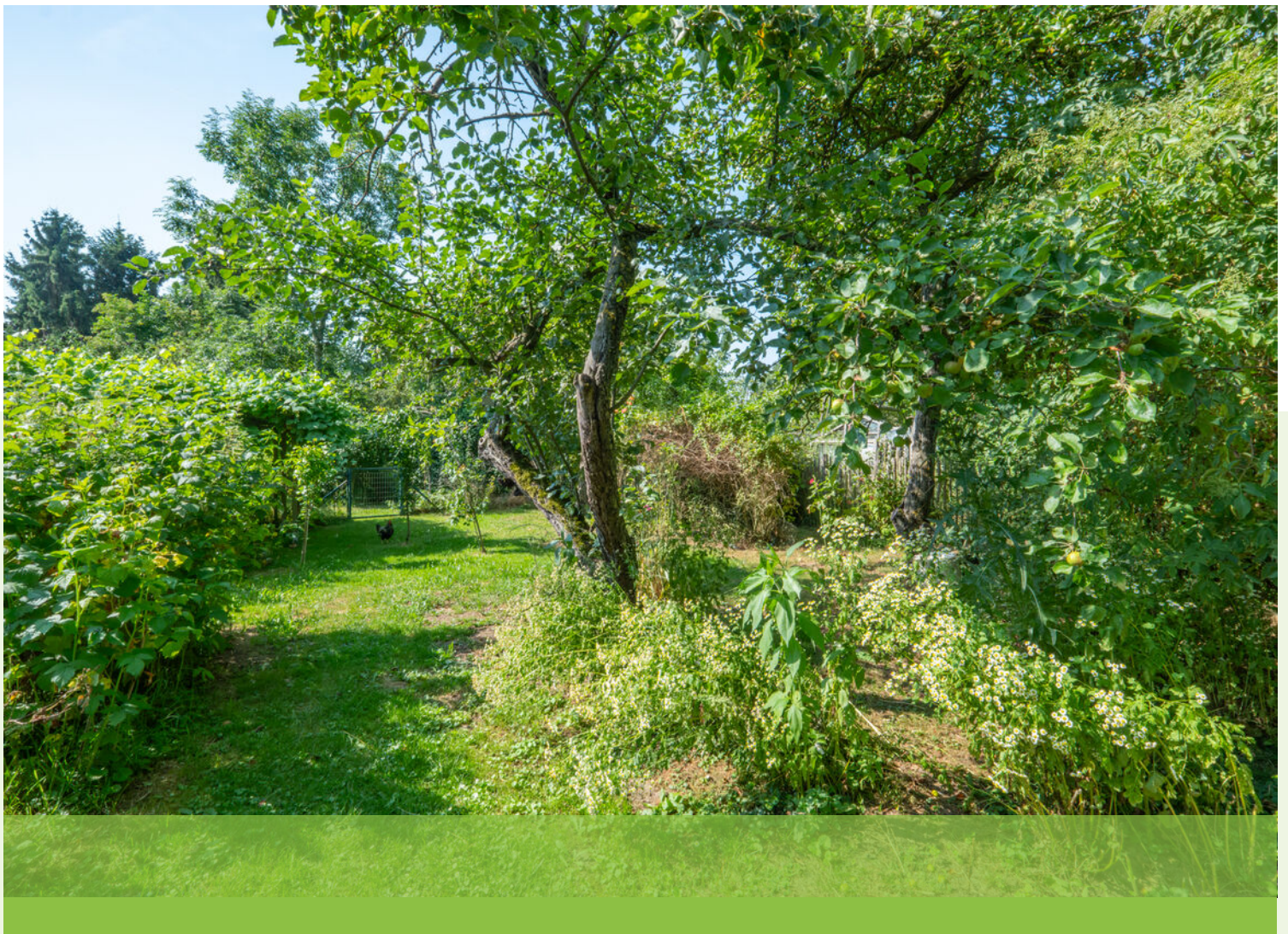








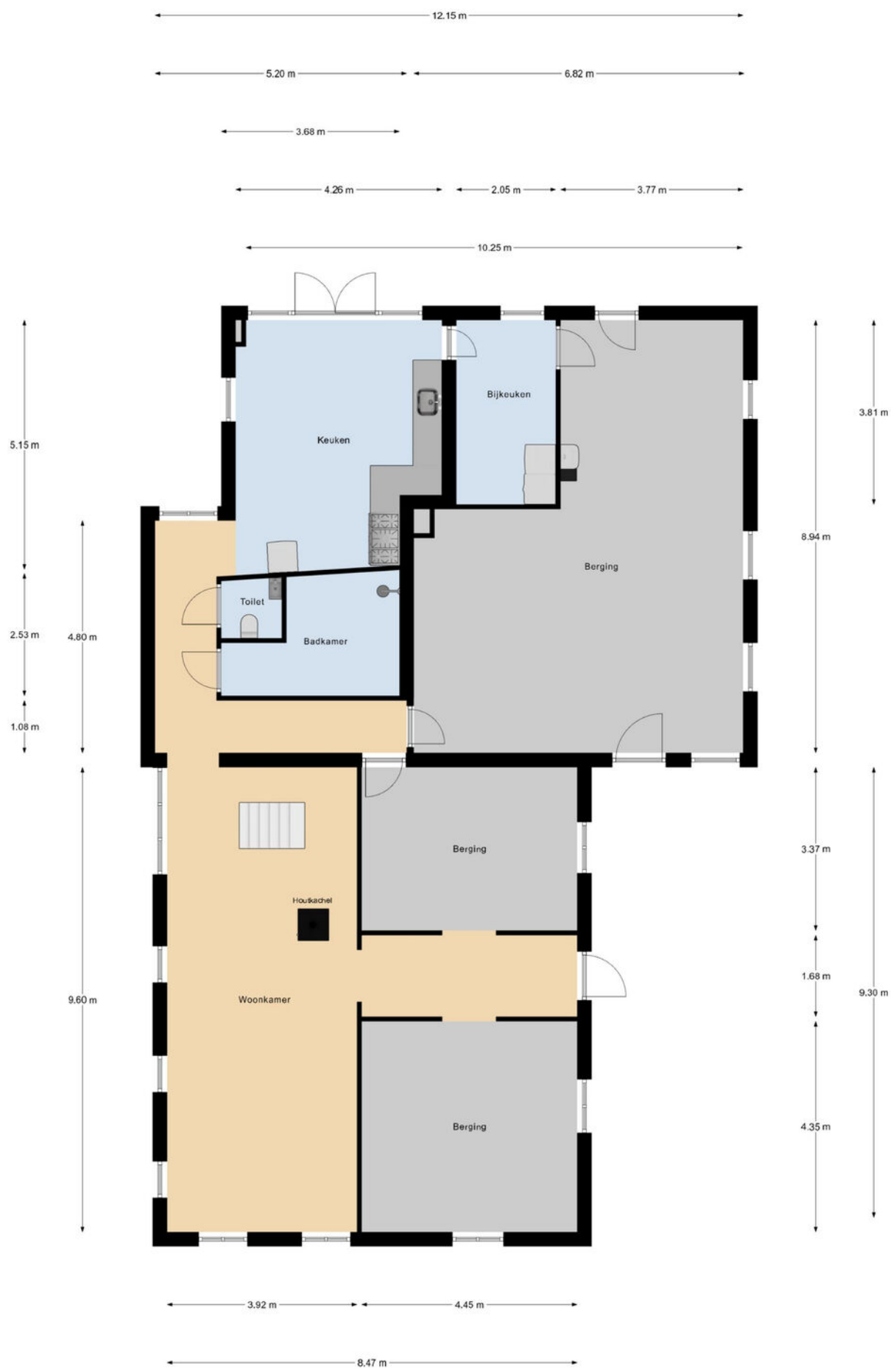






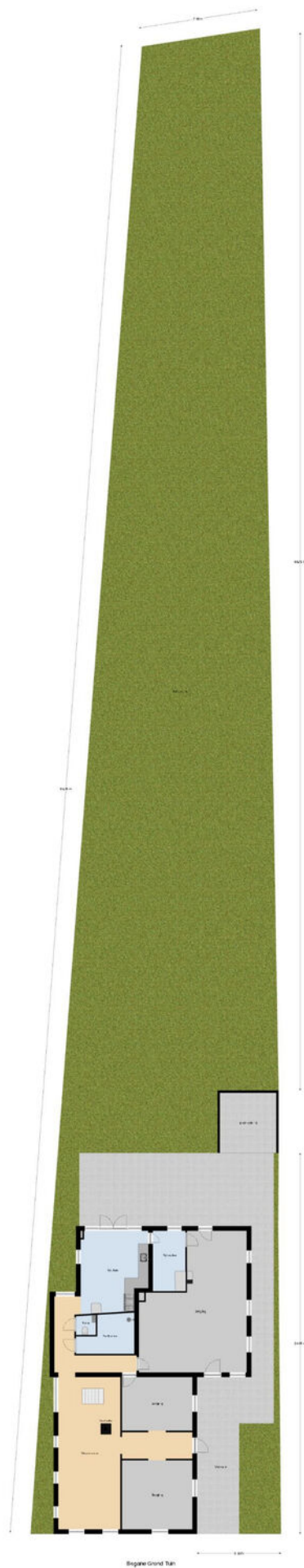
Goed om te weten.

- **BIEDMETHODE:** Verkoper heeft gekozen voor “bieden zonder biedtermijn”. Dit betekent dat er geen specifieke einddatum is waarop een bod kan worden uitgebracht. Verkoper mag op elk moment een voor hem passende bieding accepteren.
- **FUNDERINGSRISICO:** Aan deze woning is in de NVM-software (bron: Fundermaps/ KCAF) een funderingsrisico-indicator A-B-C (laag risico) toegekend. De funderingsrisico-indicator is enkel informatief en indicatief. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend.
- **SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE:** Uitdrukkelijk wordt gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand is gekomen nadat alle partijen de koopovereenkomst hebben getekend, de zogenaamde “schriftelijkheidsvereiste” is in dezen van toepassing.
- **WAARBORG SOM:** De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en is een uitdrukkelijk onderdeel van de koopovereenkomst.
- **ONDERZOEKSPlicht:** Een koper/ geïnteresseerde heeft een onderzoeksplicht en is voorts gerechtigd voor zijn rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel adviseurs en instanties te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat en het gebruik van deze onroerende zaak.
- **AANKOOPMAKELAAR:** Voor het optimaal behartigen van diens belangen adviseert Michel Makelaardij geïnteresseerden en kopers om een professionele NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een bij een eventuele aankoop (ook zijdelings) betrokken makelaar/ adviseur wordt gezien als professional en aankoopmakelaar.
- **MAATVOERINGEN:** Alle eventueel weergegeven maatvoeringen en plattegronden en het eventueel aanwezige meetcertificaat zijn enkel indicatief van aard.
- **VRIJBlijvendheid:** Deze informatie is door Michel Makelaardij zorgvuldig samengesteld op basis van door verkoper verstrekte gegevens en is geheel vrijblijvend.

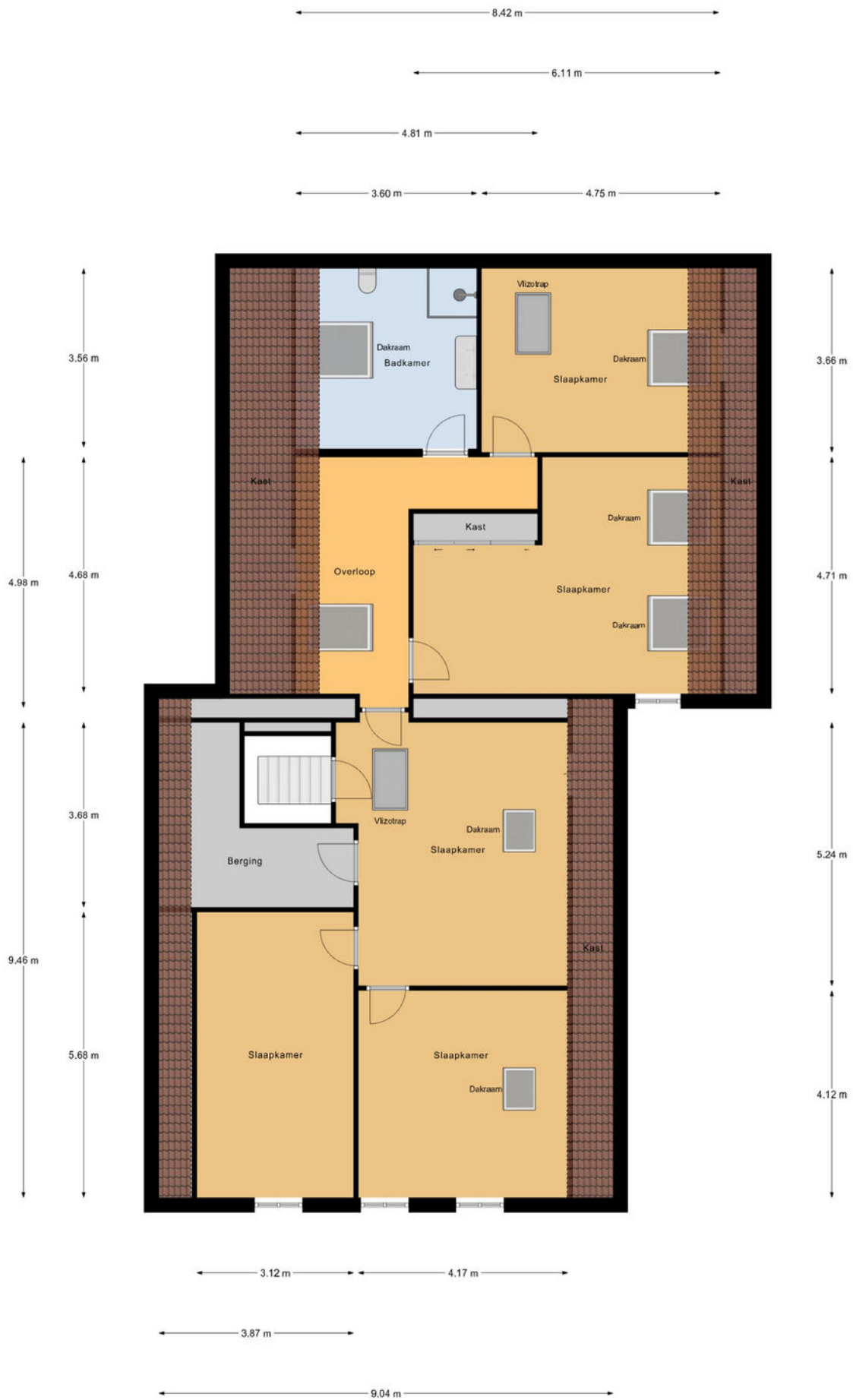


Begane Grond

Plattegrond

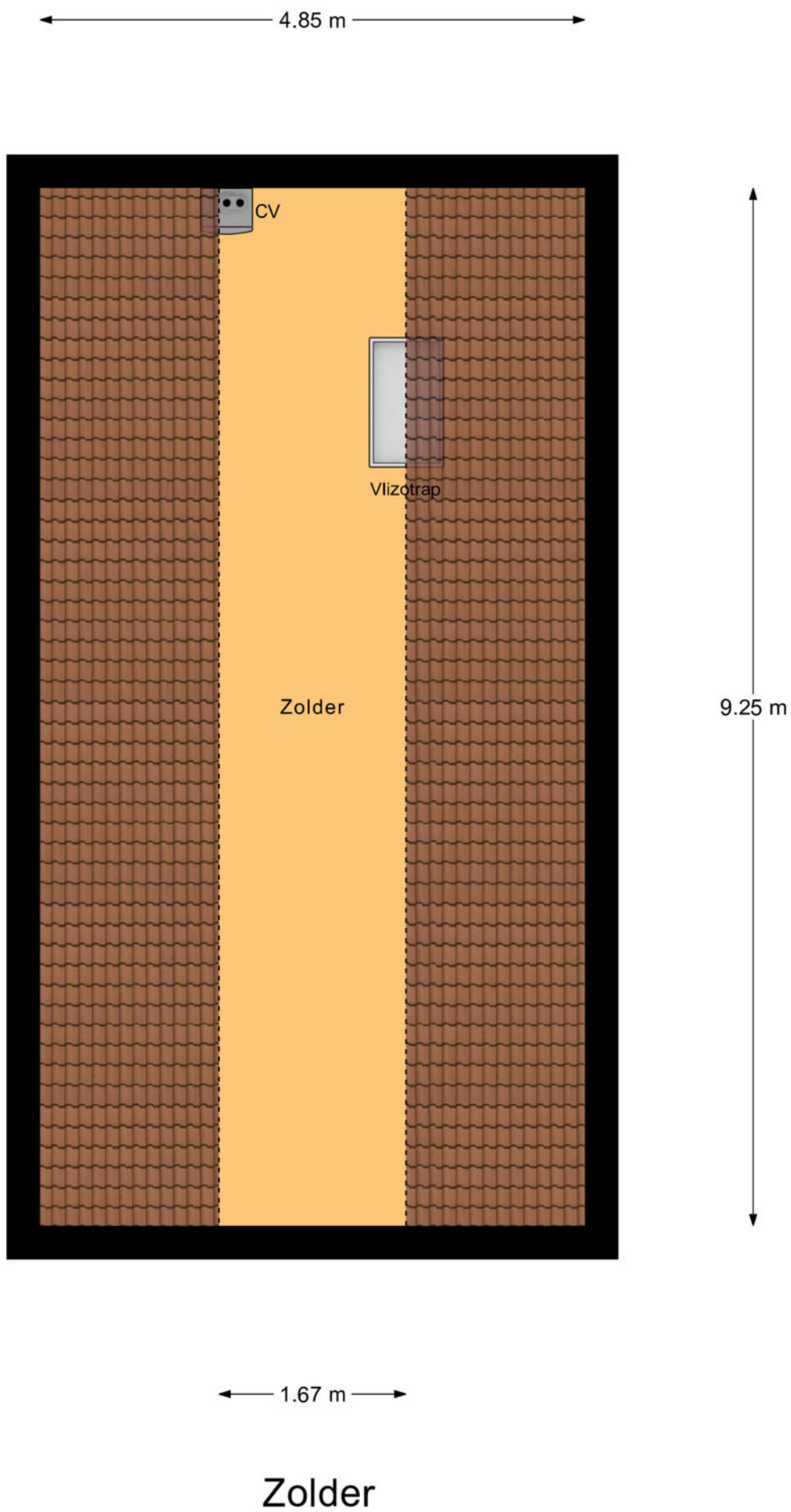


Plattegrond



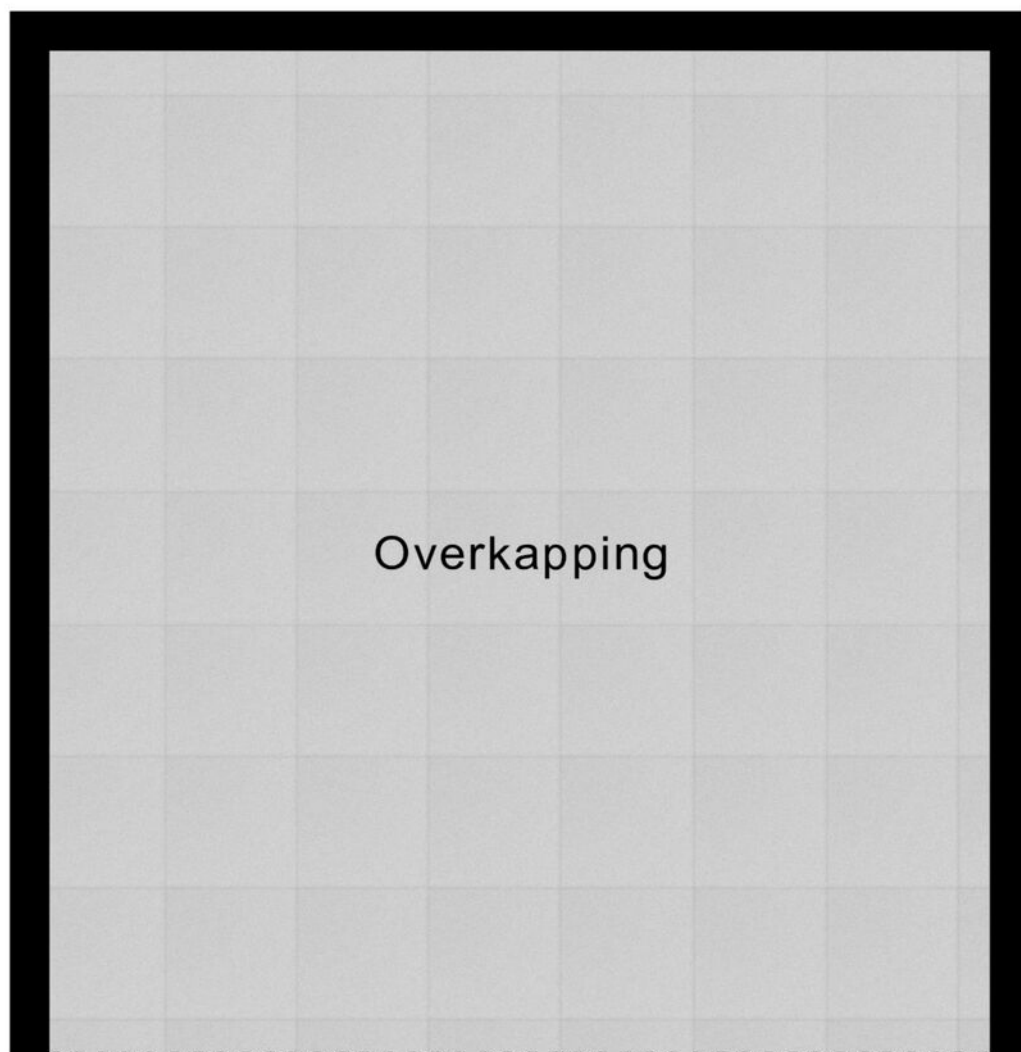
1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

← 3.56 m →



↑
3.80 m
↓

Overkapping

Plattegrond



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ohe en Laak

Sectie A

Perceel 2481

kadaster



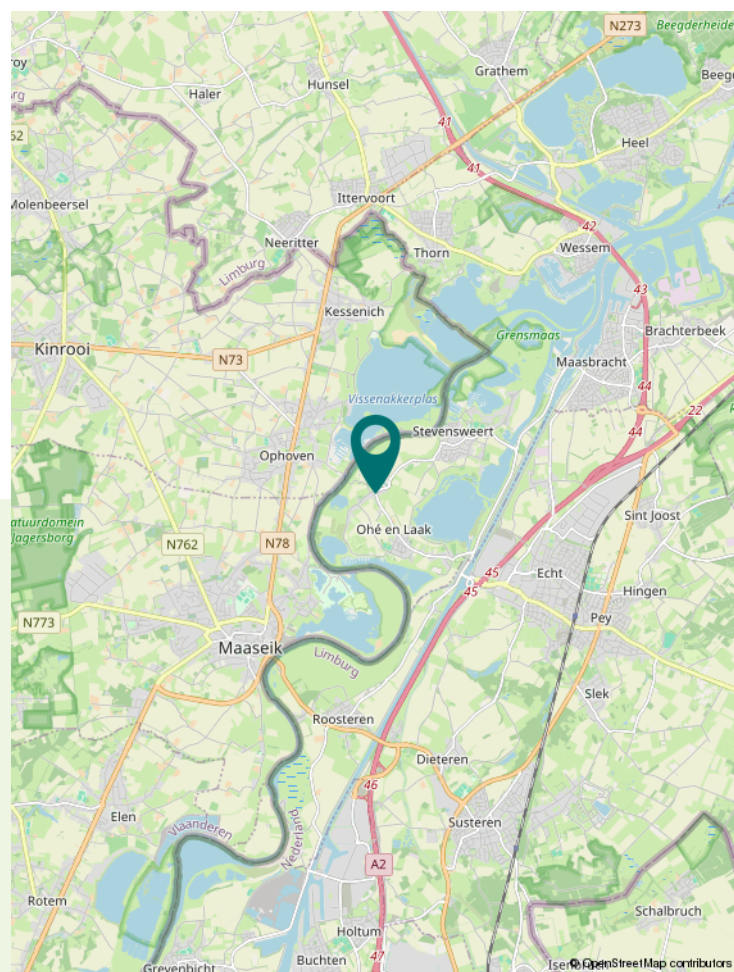
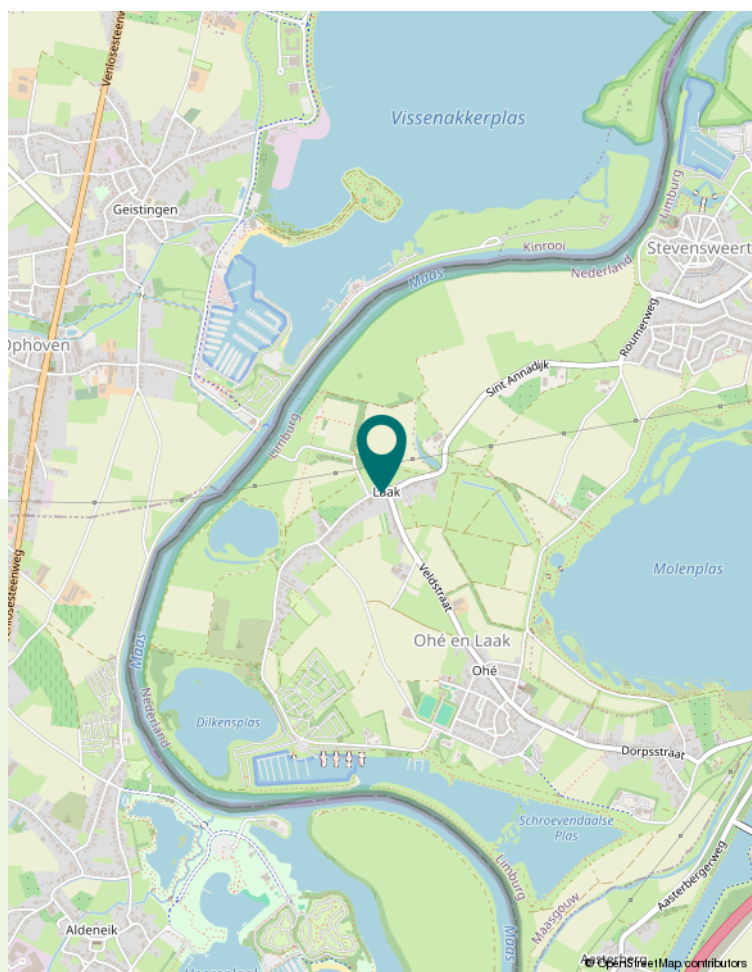
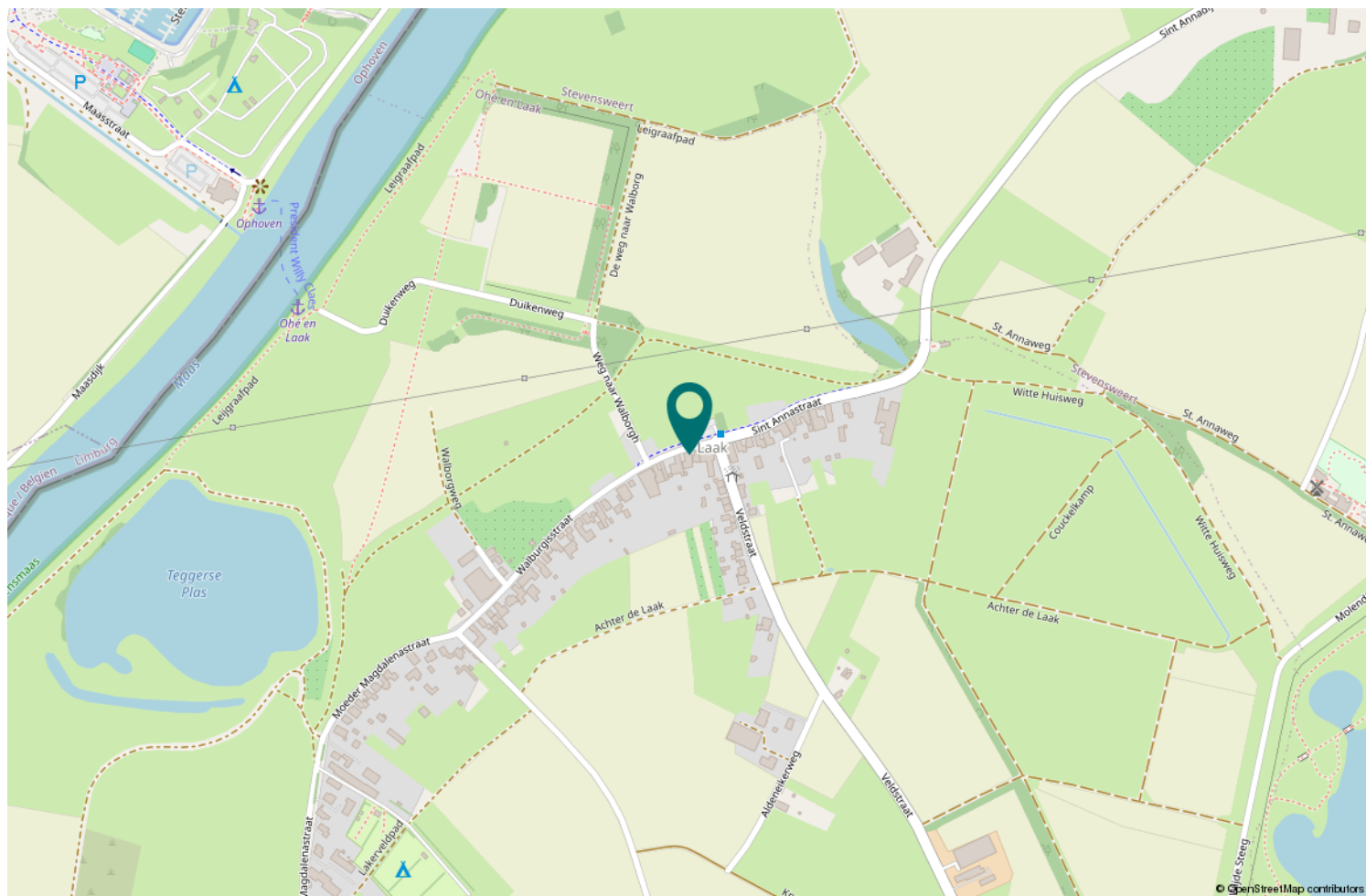
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een van onze kantoren. Wij helpen je graag verder.



Wat zijn uw plannen ?

Wilt u een woning verkopen of kopen? Of heeft u een taxatie of gewoon woonadvies nodig of wilt u gaan huren of verhuren? Dan gaat u ongetwijfeld enkel voor het beste resultaat. Michel Makelaardij is een zeer modern kantoor dat in slechts enkele jaren tijd een prominente en leidende rol in de markt heeft verworven. Enthousiasme, marktkennis en een echte visie heeft ons vele zeer tevreden klanten opgeleverd.

Wij zijn trots!

Ja, wij zijn echt trots op de wellicht beste regionale verkoopresultaten en op de uitstekende klantbeoordelingen, te lezen op onze website. Deze mooie resultaten zijn het gevolg van hard en onderscheidend werken. Wij besteden de grootste zorg aan de presentatie van onze woningen, welke wij mede dankzij ons NVM-lidmaatschap premium op Funda kunnen plaatsen.

Wij gaan voor het best mogelijke resultaat!

U toch ook? Wenst u een deugdelijk en onderbouwd advies? Wilt u ook samenwerken met een enthousiast en modern makelaarskantoor? En uw woning ècht zien schitteren op Funda?

Maak dan een afspraak met ons, zodat wij ook voor uw situatie kunnen adviseren welke werkwijze vermoedelijk het beste resultaat gaat opleveren!



Creatief, opvallend en enthousiast!



Michel Makelaardij Echt

Gelrestraat 67

6101 EV ECHT

0475-470221

info@michel-makelaardij.nl

www.michel-makelaardij.nl

